

PROAKTIV



Flott villaeiendom med leieinntekt

i et av Klæbu's desidert mest
attraktive boområder

KORSEN 1



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KORSEN 1

Lekker villaeiendom m/utleieinntekt (11.000,-/mnd). Vannbåren varme.
Svært solrikt. Flotte uteområder. Car-port.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Korsen 1, 7540 KLÆBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 520, bnr. 225, i Trondheim kommune

Prisantydning: 6.590.000,-

Omkostninger: 183.740,-

Totalpris: 6.773.740,-

Kommunale avgifter: 43.758,- per år.

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

Rom/soverom: 7/5

BRA: 252 m²

BRA-i: 238 m²

Garasje/Parkering: Carport.
Oppstillingsplasser på gårds plass.

Tomt: 720.8 m² eiet tomt.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Informasjon om boligen
18	38	42	48
Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
56	83	86	90
Tilstandsrapport	Planskisser	Byggetegninger	Godkjent bruksendring
93	96	101	108
Kart & Regulering	Ferdigattest	Leiekontrakt	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik




Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Villaeiendom med glimrende beliggenhet i et av Klæbu's mest attraktive boområder, like ved sentrum. Blant de fremste kvalitetene kan vi særlig trekke frem følgende:

- Lys & lekker stue m/spisestue & loftstue.
- 95 m² platting/terrasse med sol fra morgen til kveld
- Flislagt bad med både badekar & dusjkabinett
- Toalett i alle etasjer
- Separat vaskerom
- 3 soverom i hoveddel - 2 i utleid del
- Utstrakt bruk av vannbåren gulvvarme (jord/berg-vann)
- Skattefri leieinntekt (11.000,-/mnd)
- Forseggjorte uteområder med steinsatt gårdsplass og internveier
- Car-port med lagringsrom i bakkant + frittstående bod
- Gåavstand til barne- og ungdomsskole.
- Kort kjørevei (3-4 min) til Klæbu sentrum
- Kun 12 min til Heimdal/Tiller og ca. 20 min til Tr.heim


Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Klæbu

Boligen ligger flott til i forhold til sentrumsområdet, og har både barnehage og skole i rusleavstand.

KORT VEI TIL KLÆBU SENTRUM, HEIMDAL, TILLER & TRONDHEIM

Klæbu sentrum ligger ca. 2 km unna. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, Nidaros Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken, treningssenter og legekontor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesenter. Med ny og bedre kjørevei og ny sykkelveg over skjøla, er turen fra og til Klæbu både blitt tryggere og mer behagelig. Dette korter også ned kjøreturen til Heimdal/Tiller/Trondheim, som samlet har et godt utvalg med helsetjenester, butikker og restauranter.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Sørborgen Linje 23, 72, 73, 83, 112	8 min 🚶 0.7 km
🚗 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	16 min 🚗 10.7 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	27 min 🚗 22.1 km
✈️ Trondheim Værnes	43 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 🚗 2.5 km
Coop Extra Klæbu	6 min 🚗

VARER/TJENESTER

📺 StorM Senter	15 min 🚗
🏪 Apotek1 Klæbu	6 min 🚗

SPORT

🏀 Stormyra løkkeplass Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏀 Haugamyra ballplass Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏊 Klæbu Treningssenter	6 min 🚗
🏊 EVO Tiller	14 min 🚗



SVÆRT KORT VEI TIL BARNEHAGE & SKOLE

For barnefamilien er beliggenheten helt perfekt! Boligen sogner til Sørborgen barneskole og Klæbu skole (8.-10.-trinn) og fra Korsen 1 har barna en trygg og fin skolevei, på ca. 10 minutter. Her ligger også Klæbu ungdomsskole. I nærheten er det flere barnehager, men Knærten FUS friluftsbarnhage. Barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser, og med tilhørende stort kupert uteområde, en egen liten skog, grillhytte og gapahuk på området, er alt



tilrettelagt for en hverdag i friluft. I tillegg ligger også Hestekoens barnehage og Tussestua familiebarnehage innenfor gangavstand.

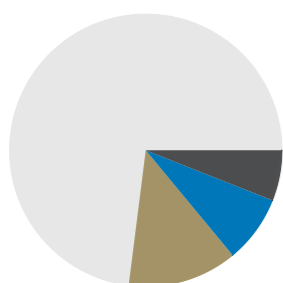
SPORT, FRITID & KULTUR

Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Det er flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. I tillegg kan det nevnes skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m.

Det er et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper. Klæbu kan tilby fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu og kan nås med bil på 15 minutter, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

Klæbu har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Klæbu har flere kor, blant annet Klæbu Mannskor, Klæbu Damekor, Øvre Nidelven Kammerkor og Courage.

BOLIGMASSE



- 73% enebolig
- 13% rekkehus
- 8% blokk
- 6% annet



Finnes også flere kor for barn og unge. Utenom dette er det også to musikkorps, Klæbu Musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps. På teaterfronten har også Klæbu lange tradisjoner, med teaterlaget Håssåsig i spissen.

GODT KOLLEKTIVTILBUD

Nærmeste bussholdeplass ligger like i nærheten, med en gåavstand på ca 10 minutter. Bussholdeplassen "Sørborgen" er stoppested for busslinje nr. 72 som tar en inn til Tiller. Derfra kan man bytte buss og enkelt komme seg inn til Trondheim sentrum. Om morgenen og på ettermiddager i hverdagene (når de fleste skal til/fra jobb) går buss nr. 72 helt til Trondheim sentrum.

For mer informasjon om rutetider, besøk www.atb.no.

ADKOMST

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Sørborgen skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Klæbu ungdomsskole (8-10 kl.) 243 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	14 min 10.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	15 min 11.1 km

BARNEHAGER

Knærten Fus friluftsbarnhage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.7 km
Hestekoens barnehage (1-5 år) 56 barn	19 min 1.7 km
Sletten barnehage (1-5 år) 38 barn	7 min 2.7 km



VELKOMMEN TIL KORSEN 1

Eiendommen ligger solrikt til på romslig eiet hjørnetomt som måler drøyt 720 m². Tomta er flott opparbeidet med plenarealer, støttemurer, steinsatt gårds plass og internveier.



Parkering

Carport.
Oppstillingsplasser på gårds plass.

Tomtestørrelse

720 m² eiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt i følge kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et halvvalmet tak, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte ifølge takstmann Kjartan Korshavn. Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

Bygningssakskyndig

Kjartan Korshavn (befaringsdato: Mandag, 11. mai 2026)

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



SOLVENDTE UTEOMRÅDER

Inngangspartiet er romslig, forseggjort og overbygget. Frittstående bod av noe eldre standard byr på ca. 7 kvm lagringsareal.



Plattingen strekker seg langs boligens øst- og sørside hvor den der møter veranda som dekker sør- og deler av vestsiden av boligen.





SOL TIL BEGJÆR & SOL TIL BESVÆR

Eiendommens utearealer byr samlet på svært gode solforhold fra morgen til kveld. Markise sørger for solavskjerming på de varmeste dagene.



VELKOMMEN INN!

Vi starter i 1. etasje, som inneholder entré, stue og spisestue, kjøkken og vaskerom med toalett.

Areal

Hovedbygg
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

1. etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 92 kvm

Badi bakkant av Carport

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Frittstående bod

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Ikke målbare arealer

Deler av arealet i 2. etasje på hovedbygg og arealet på loft over bod/carport er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).
- Gulvareal i 2. etasje hovedbygning: 71 m² (GUA). Av dette er 61 m² målbart areal (BRA) og 10 m² areal med lav himlingshøyde (ALH)
- Gulvareal loft bod/carport: 28 m². Av dette er 0 m² målbart areal (BRA) og 28 m² areal med lav himlingshøyde (ALH)

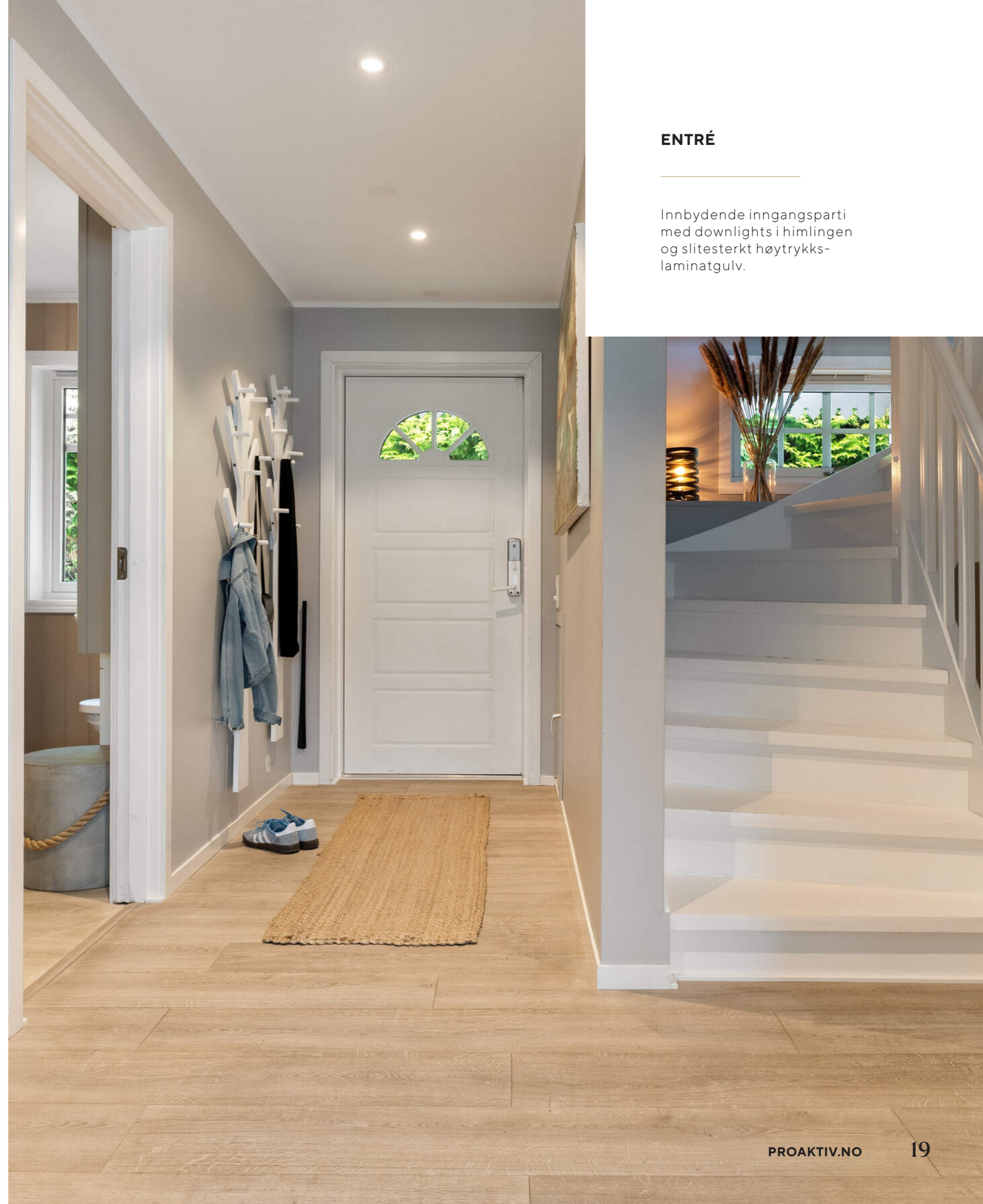
Forøvrig opplyser takstmann at kott bak trapp i 1. etg og sjakt bak toalett i kjeller er medregnet som BRA-i.

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget av eiendommen. I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):
- Drenering: TG1
- Grunnmur/fundament: TGIU
- Rom under terreng: TG1
- Balkong/terrasse/platting: TG2 (grunnet alder på tettesjikt)
- Vinduer og dører: TG2 (grunnet alder)
- Yttervegger: TG1
- Renner og nedløp: TG1
- Takkonstruksjon og loft: TGIU

ENTRÉ

Innbydende inngangsparti med downlights i himlingen og slitesterkt høytrykkslaminatgulv.



VASKEROM

Vaskerom med toalett ligger praktisk plassert ved entréen. Rommet er praktisk innredet med skap- og benkeløsninger samt god garderobe bak fronter i helspeil.



- Takteking: TG1
- Etasjeskille/gulv på grunn: TG2 (grunnet avvik/skjevheter iht. dagens referansekrav til måleavvik)
- Ildsted/skorstein: TG2 (grunnet avstand til brennbart materiale på vegg ved sotluke og manglende ubrennbart materiale på gulv foran ildsted og sotluke)
- Kjøkken: TG1 på overflater og innredning, TG1 på avtrekk
- Kjøkken (kjeller): TG0 på overflater og innredning, TG2 på avtrekk (grunnet begrenset funksjon)
- Avløpsrør: TG1
- Vannledninger: TG1
- Vannbåren varme: TG1
- Varmepumpe/varmesentral: TG2 (grunnet alder)
- Varmtvannsbereider: TG2 (grunnet alder)
- Ventilasjon: TG2 (grunnet bl.a. alder på ventilasjonsagregat)
- Bad (2. etasje): TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet bl.a. alder), TG2 på sanitærutstyr (grunnet manglende drengsåpning fra innebygd systerne), TG1 på ventilasjon og TGO på fukt.
- Bad kjeller: TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet alder), TG1 på sanitærutstyr, TG1 på ventilasjon, TGO på fukt.
- Støttemurer: TG1

Bygningsdeler vurdert til TG3:

- Bad (2. etasje): TG3 på overflater pga. flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Tiltak: bedring av vannsikkerhet ved dør. Kostnadsestimert for utbedring: under kr. 20.000,-
- Bad(kjeller): TG3 på overflater pga. svellinger/ fuktskade i enkelte våtromsplater i dusjone. Utskifting av deler med skader må påregnes. Kostnadsestimert for utbedring: kr. 20.000,- til kr. 100.000,-
- Vaskerom: TG3 er satt pga. manglende fall til sluk/ ikke tilfredsstillende vannsikkerhet eller tettesjikt i definerte våtsoner. Rommet må oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom. Kostnadsestimert for utbedring: kr. 200.000 - kr. 500.000,-.

For nærmere omtale, se vedlagte tilstandsrapport.

Oppvarming

Varmepumpe (jord-til-vann).
Elektrisk.
Ved.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 21.000 kWh.



Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende arbeider som er utført i hans eiertid (2018 -):
 2018: Kjellerstue pusset opp. Nye veggplater og nytt gulv.
 2019: Nytt kjøkken med nytt tak m/spotter.
 2019: Oppussing av gang/entré.
 2020: Ny veranda og nytt rekkverk. Nytt rekkverk også ved inngangspartiet.
 2020: Lagt teppegulv på soverom kjeller.
 2021: Nytt gulv i hele 1. etasje.
 2021: Malt tak stue.
 2021: Innstallering av skyvedørgarderobe på vaskerommet.
 2022: Malt loftstue og soverom.
 2025: Malt fasaden på hus og car-port. Kjøkken og nedgang til kjeller ble også malt.
 2025: Innstallering av ny oppvaskmaskin på kjøkkenet.
 2026: Innstallering av aqua-stop på vaskerom.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

LYST & ROMSLIG

Stue med spisestue måler hele 44,5 kvm. Det er vannbåren varme i de fleste av boligens gulv.



LEKKERT KJØKKEN

Kjøkkenet fra 2019 er lekkert og byr på alt av hvitevarer integrert og inkludert.





FUNKSJONALITET & ESTETIKK

Kjøkkenet byr på bl.a. underlimt servant, downlights i himling og under overskap og praktisk kjøkkenøy. Kjøkkenøya fungerer utmerket som samlingssted når man har gjester eller som frokoststed.

STUE & SPIESESTUE

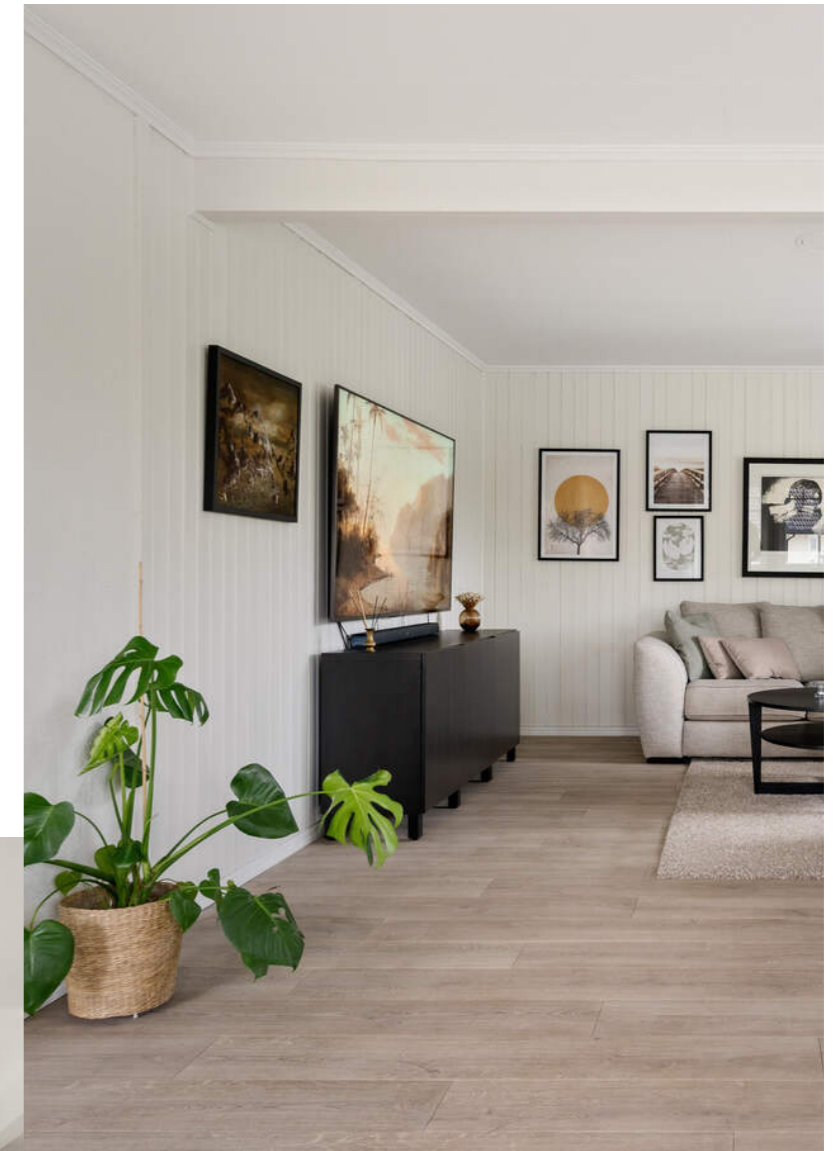
Det er god plass til spisestuemøblement i karnappet. Samtlige gulv i etasjen ble byttet i 2021. TV/Internett leveres via NTE(fiber) / Altibox.

Boligen oppvarmes via vannbåren varme (jord/berg-vann), varmepumpe og ved. Årlig forbruk er på ca. 21000 kWt inklusiv utleiedelen.



GODT INNEKLIMA

Rikelig med lysflater og dagslysinnslipp samt balansert ventilasjonsanlegg sørger for godt inneklima i boligen.



Her kan solrike dager nytes til det fulle med grilling og hvilepuls mens barna leker på plena.



SVÆRT SOLRIKT

På sommerstid forlenges nyttearealet med ca. 95 kvm terrasse og plattning. Terrassedelen vender mot sør og mot vest. Søyleosp mot sør rasler behagelig i vinden og gir skyggesteder for den som ønsker å trekke seg unna sola. Terrassebord og rekkverk ble byttet i 2020.



2. ETASJE

I 2. etasje finner vi loftstue, 3 soverom, bad og bod.

Loftstua måler drøyt 18 m² og fungerer ypperlig som ungdomssavdeling eller som ekstra sengeplasser ved gjestebesøk. Fra loftsstua har man utgang til luftebalkong med utsikt mot bl.a. Vassfjellet.



3 GODE SOVEROM

Garderobeskap på soverom I medfølger. Lagringsmulighet også i knekott tilknyttet rommene.





FLISLAGT BAD

Badet er flislagt og er utstyrt med både dusjkabinett og badekar. Badet er ellers innredet med vegghengt klosett, gode skapløsninger og servant i servantskap.

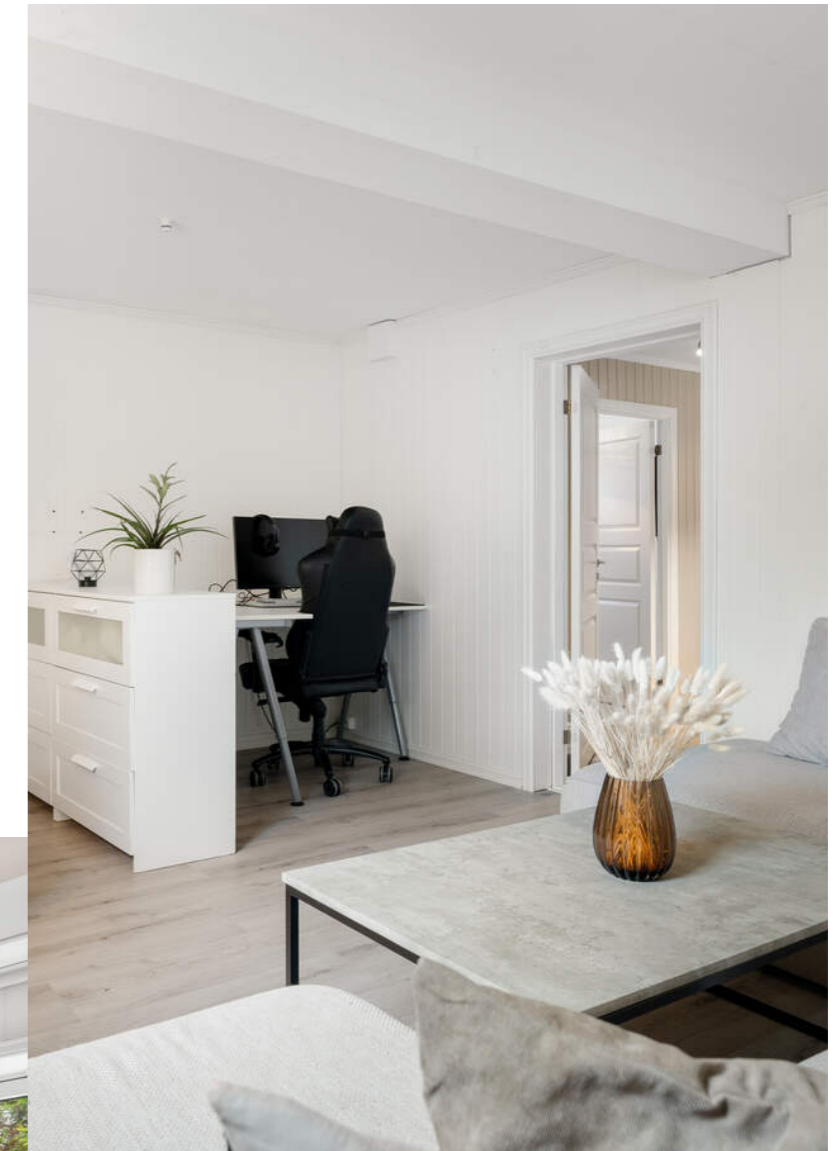


KJELLER

I kjelleren finner vi utleid del som inneholder 2 soverom, omkleddingsrom, gang, bod, teknisk rom og entré/kjøkken. Delen leies ut for kr. 11.000,- per mnd. Leieforholdet er tidsubestemt med 3 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Kjøper trer på overtakelsesdagen inn som utleier i eksisterende leiekontrakt.

GODKJENTE ROM

Byggesaken ble gjennomgått i 2026 og rommene som leies ut er byggemeldt og godkjent (utleie av del av egen bolig).





EGEN KJELLERNEDGANG

Leietakerne har egen inngangsdør til leiearealet.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forsikring

Forsikringselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 3379501

Formuesverdi primær

1.361.557,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.446.228,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter

43.758,- for 2026

Info kommunale avgifter

Oppgitt beløp gjelder totalt utfakturert beløp for perioden april 2025 til og med mars 2026. De kommunale avgiftene faktureres over 12 terminer per år og omfatter bl.a. vann- og avløpsgebyr, feiing/tilsyn, eiendomsskatt og renovasjon. Det er ikke installert vannmåler i boligen. Trolig vil de kommunale avgiftene kunne reduseres ved installasjon av dette. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter kan variere fra en termin til en annen.

Velforening

Torvmarka grendalag (valgfritt)

Årlig velavgift

250,-

Andre utgifter

- Villaforsikring: kr. 16.864,- per år / 1.406,- per mnd.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for "enebolig og garasje" datert 17.07.2003. Byggemelding vedr. dobbel carport med bod med tegninger godkjent av kommunen er datert 05.07.2007. Det er foretatt bruksendringer av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent av byggesakskontoret 20.05.2026. Det er søkt om ferdigattest på tiltaket datert 22.05.2026. Ferdigattest vil fremlegges av selger før overtakelse.



Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler og takstmann har kontrollert dagens bruk/planløsning med byggegodkjente tegninger og har følgende kommentar til dette:

- Dagens bruk er i hovedsak i samsvar med byggemeldte tegninger. Dog vises Carport med tilhørende bod i bakkant som godkjent/benevnt som garasje på byggemeldte tegninger og i byggesak. Kopi av byggemeldte tegninger ligger vedlagt prospektet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommens grunnboksblad.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan for Torvmarka boligfelt (K1998003). For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til bolig (byggesone 3) i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Deler av boligens kjeller er utleid og leies ut for kr. 11.000,- per mnd. Leieforholdet er tidsbestemt med 3 mnd. gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden etter leieforholdet er sagt opp. Kjøper trer ved overtakelse inn som huseier/utleier i eksisterende leiekontrakt. Kopi av leiekontrakt er vedlagt prospektet. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

6 590 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

164 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

165 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

183 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 755 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 773 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers



egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper.



Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta



forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven. All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages



uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

- 2 stk. veggmonterte hyller montert på hver sin side av komfyren medfølger ikke. Det samme gjelder lampene over spisebordet.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Truls Næss

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,- per stk, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10.667,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor foretaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
1.6.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, ferdigattest, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Korsen 1, 7540 KLÆBU

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Korsen 1	Korsen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

03.2018

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra kjøpsdato, uten opphold.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3379501

Informasjon om selger

Selger

Næss, Truls

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Desember 2025 steg vann opp fra kjellerens to sluk. Rør spylet og åpnet av rørleggervakt. Rørene ble også inspisert med kamera, og funnet uten hindringer - etter spyling.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Installering kjøkken underetasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Haugen installasjon AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
 2019

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Arbeid ifbm nytt kjøkken

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Buvik Elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
 2020

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Installering solskjerming

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Eiteknikk Klæbu AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
 2023

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 3



Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installering lader elbil

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Via Tibber

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Desember 2025 steg vann opp fra kjellerens to sluk. Rør spylet og åpnet av rørleggervakt. Rørene ble også inspisert med kamera, og funnet uten hindringer - etter spyling.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2025

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Spyling. Se tidligere forklaring.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Slettås VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Side 4



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Jevnlige service på varmpumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Flow

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

24.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

24.1.2 Årstall
2025

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kjellermedgang

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Torven

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke soknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

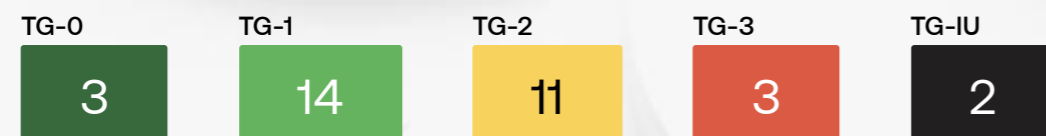
Forsikringsnummer 26560140

Korsen 1 7540 KLÆBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	2002
Hovedbygg BRA:	238 m ²
Hovedbygg BRA-i:	238 m ²
Sum alle bygg BRA:	252 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	238 m ²
Rapportdato:	11.5.2026 (Gyldig til 11.5.2027)

Samlet vurdering



GNR: 520 BNR: 225

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag ASkk@tft.no
416 05 438Korsen 1
7540 Klæbu

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42447>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2. etg. - Overflater	TG-3 er satt pga. flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	TG-3 er satt pga. svellinger/ fuktskade i enkelte våtromsplater i dusjsone.
Våtrom: Vaskerom - Våtrom	TG-3 er satt pga. manglende fall til sluk/ ikke tilfredsstillende vannsikkerhet eller tettesjikt i definerte våtsoner.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt til balkong i 2. etg.
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og stedvis værslitasje/ malingsavflask.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.
Ildsted/Skorstein	TG-2 er satt pga. kort avstand til brennbar materiale på vegg ved sotluke og manglende ubrennbar materiale på gulv foran ildsted og sotluke.
Kjøkken: Kjeller - Avtrekk	TG-2 er satt pga. begrenset funksjon og kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.
Varmesentral	TG-2 er satt pga. alder på varmepumpa.
Varmtvannsbereider	TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.
Ventilasjon	TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsaggregatet og kun ventilering via lufteventil i yttervegg og åpningsvindu i kjeller.
Våtrom: Bad 2. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid og vindusplassering i våtsone.
Våtrom: Bad 2. etg. - Sanitærutstyr	TG-2 er satt pga. manglende drengåpning fra innebygd sistene.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.
Takkonstruksjon og loft	TGIU er satt pga. begrenset kontroll og lukket konstruksjon.

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje, datert 17.07.2003. Det foreligger igangsettingstillatelse for bruksendring i kjeller datert 20.05.2026, anmodning om ferdigattest er innsendt men foreløpig ikke saksbehandlet.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er ikke etablert håndløpere langs vegger iht. dagens krav.
Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht. dagens krav. Enkelte utvendige trapper og støttemurer som har nivåforskjell over 50cm har ikke rekkverk. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. Rekkverk til terrasser og balkong er lavere enn dagens krav på 100cm.
Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er kun etablert snøfanger på deler av taket, noe som kan medføre skeivbelastning. Det anbefales å etablere dette på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 6.5.2026	Rapportdato 11.5.2026
----------------------------------	---------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Truls Næss	Tilstede ved inspeksjon: Ja
------------------	-----------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæringskjema utfyllt og gjennomgått før befarings.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kjørtan Korshavn	Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: kk@tft.no
Tittel: Takstmann/ Byggmester	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarforsikring: Frønde Forsikring	



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av tilleggsbygninger.

Informasjon om boligen

Adresse: Korsen 1, 7540 Klæbu				
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 520	Bruksnr: 225	Festen:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 2002 - Kilde: Matrikkel				
Boligtype: Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et halvvalmet tak, tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	238	238	0	0	95
Bod i bakkant av carport	7	0	7	0	0
Frittstående bod	7	0	7	0	0
Totalt m²	252	238	14	0	95

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	86	86	0	0	0
		Romfordeling: Entré/ kjøkken, gang, bad, soverom, omkleddingsrom, kjellerstue, trapp, teknisk-rom og bod.			
1. etasje	91	91	0	0	92
		Romfordeling: Entré/ gang inkl. trapp, stue/ spisestue, vaskerom og kjøkken.			
2. etasje	61	61	0	0	3
		Romfordeling: Loftstue inkl. trapp, 3 soverom, bad og bod.			
Totalt m²	238	238	0	0	95

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	71	61	10
Totalt m²	71	61	10

Bygning: Bod i bakkant av carport

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
			Romfordeling: Bod.		
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	28	0	28
Totalt m²	28	0	28

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
			Romfordeling: Bod.		
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etg på hovedbygg og arealet på loft over bod/ carport er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Kott bak trapp i 1. etg og sjakt bak toalett i kjeller er medregnet som BRA-i.

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ifbm. etablering av utvendig trapp til kjeller er det foretatt lokalt arbeid og etablering av grunnmursplast ved denne delen. Synlig grunnmursplast på denne delen har ikke topplist, noe som anbefales etablert. Kontroll for å avdekke drenerings funksjon er begrenset til fuktøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponert/ tilgjengelig murflater mot gulv på grunn og yttervegger og hulltaking i utlektet vegg i rom under og i mot terreng. Ved innvendig inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på svikt eller avvik. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da innvendig grunnmur i all hovedsak er utlektet/ gjenkledd og utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå. Eventuelle riss/ sprekker eller skader er derfor ikke synlig for kontroll på tildekte/ skjulte deler. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler. TGIU er satt pga. begrenset kontroll/ tildekt konstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om tilstanden skal avdekkes må det foretas ytterligere undersøkelser/ åpninger. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Kjelleren er i hovedsak innredet foruten bod og teknisk-rom som har fritt eksponert murflater på vegger og støpt gulv. Resterende rom har utlektede vegger. Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner i rom under terreng er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner med relativt små marginer før skader kan oppstå. Det ble foretatt hulltaking i utlektet vegg mot terreng, på rom benevnt som omløpsrom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.	

6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse, Plattning, Balkong
Det er etablert en terrasse med utgang fra stue, plattning ved inngang og balkong med utgang fra loftstue i 2. etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrasse ble oppgradert med nye terrassebord og rekkverk i 2020. Ukjent årstall på plattning.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-2
Balkong er etablert over oppholdsrom, tekket med PVC-membran. Det gjøres generelt oppmerksom på at takterrasser/ balkongareal over oppholdsrom er generelt å betrakte som risikokonstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader kan oppstå. Over halvparten av forventet brukstid har passert på tettesjikt til balkongen, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Deler av tettesjiktet var tildekt med terrasseheller, det ble foretatt visuelle stikkprøver under denne uten å registrere tegn til skader. Det ble registrert noe skjevheter i rekkverk til terrasse. Ingen vesentlige avvik utover normalt behov for vedlikehold ble registrert forøvrig. TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt til balkong i 2. etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige kontroll og ettersyn pga. alder anbefales i påvente av en oppgradering av tettesjiktet til balkongen i tiden som kommer.	

6.5 Vinduer og dører



Eksempelbilde av værslitasje/ malingsavflass.

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass. Ett 3-lags glass i kjeller. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindu er datostemplet 2024. Selger opplyser at ytterdør og én innerdør til kjeller ble etablert i 2025. Enkelte dører i kjeller er etablert etter opprinnelig byggeår, men med ukjent historikk. Resterende vinduer/ terrassedører fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Halvparten av forventet brukstid har passert på isolerglass fra opprinnelig byggeår, noe som gir økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble foretatt stikkprøvekontroller av tilfeldig valgte vinduer og dører. Det ble registrert stedvis malingsavflass/ værslitasje på enkelte vinduer, spesielt på værutsatte fasader. Selger har etter befaringsdagen foretatt utskifting av glass til vindu ved balkongdør i 2. etg, dokumentert med bilder på mail. Vannbord/ vannese over vinduer er etablert uten beslag, det forutsettes ekstra tetting bak omramming og hyppigere vedlikeholdsintervaller må påregnes. Enkelte vinduer tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert for optimal funksjon. Enkelte innerdører har malingsavflass/ bruksslitasje. TG-2 er satt pga. alder og stedvis værslitasje/ malingsavflass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Justering av vinduer som tar i karm anbefales.	



Eksempelbilde av påbegynt værslitasje/ malingsavflass.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning fra opprinnelig byggeår. Selger opplyser at utvendige fasader ble overflatebehandlet i 2025, foruten vindskier.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning, der dette ble foretatt ble det registrert manglende/ ufullstendig musetetting ved ytterhjørner, noe som bør utbedres. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen synlige/ vesentlige tegn til avvik ble registrert.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Annet
Halvalmet tak.	
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Loftet er i hovedsak en lukket konstruksjon og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampsperrer ved lukkede deler. Det er etablert 2 loftsluker i to kneloft. Pga. redusert adkomst ble det kun foretatt en visuell besiktigelse fra loftsluker. Det er etablert en luke i himling til loftsdel mot møne, men denne var fastskrudd på befaringdagen og ble derfor ikke inspisert. Det ble ikke registrert synlige tegn til avvik ved nevnte kontrollpunkt, men for å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser og åpninger. TGIU er satt pga. begrenset kontroll og lukket konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser og åpninger. Evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.9 Taktekking

Type takkonstruksjon	Annet
Halvalmet tak.	
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra takstige for feier. Ingen synlige/ vesentlige tegn til avvik ble registrert fra nevnte kontrollpunkt, men for å avdekke faktisk tilstand på alle overganger og detaljer må det foretas ytterligere undersøkelser på hele taket.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom per etasje. Ved enkel nivellering ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 20mm i 1. etg. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm i tillegg til lokale skjevheter iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollert
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Selger opplyser at vedovn ble skiftet i 2019. Det bemerkes manglende ubrennbar materiale på gulv foran ildsted og sotluke i kjeller. Videre er sotluke plassert for nær brennbar materiale på vegg.</p> <p>TG-2 er satt pga. kort avstand til brennbar materiale på vegg ved sotluke og manglende ubrennbar materiale på gulv foran ildsted og sotluke.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Etablering av ildfast plate på gulv foran ildsted og sotluke anbefales/ må påregnes. Tiltak for å øke avstand til brennbar materiale på vegg ved sotluke i kjeller må påregnes/ anbefales.</p>	

6.12 Kjøkken: 1. etg

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Selger opplyser at kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2019. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasje iht. alder.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.</p>	

6.13 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
<p>Selger opplyser at kjøkken ble etablert i 2025. Ingen synlige/ vesentlige tegn til avvik ble registrert.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0. Ved enkel funksjonstest ble det registrert begrenset funksjon. TG-2 er satt pga. begrenset funksjon og kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk (forsert avtrekk).</p>	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
<p>Dagens carport med tilhørende bod i bakkant er vist og benevnt som garasje på tegninger og byggesak.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det foreligger ferdiggattest for enebolig og garasje, datert 17.07.2003. Det foreligger igangsettingstillatelse for bruksendring i kjeller datert 20.05.2026, anmodning om ferdiggattest er innsendt men foreløpig ikke saksbehandlet.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
<p>Det er ikke etablert håndløpere langs vegger iht. dagens krav.</p>	

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk iht. dagens krav. Enkelte utvendige trapper og støttemurer som har nivåforskjell over 50cm har ikke rekkverk. Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales. Rekkverk til terrasser og balkong er lavere enn dagens krav på 100cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Det er kun etablert snøfanger på deler av taket, noe som kan medføre skeivbelastning. Det anbefales å etablere dette på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Ingen synlige skader ble registrert.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør ble oppgradert ifbm. etablering av bad i kjeller i 2012. Resterende fra opprinnelig byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør. Avløpsrør fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Selger opplyser at det har vært tilbakeslag av kloakk i kjeller i 2025, men har ikke hatt problemer med dette før eller etter 2025. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannledninger ble oppgradert ifbm. etablering av bad i kjeller i 2012. Resterende fra opprinnelig byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Det ble registrert noe korrosjon/ merker etter fukt i fordelerskap, trolig fra tidligere drypplekkasje da det ikke ble registrert synlig tegn til fukt på befaringsdagen. Stoppekran er plassert på teknisk-rom i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt arbeider ifbm. oppgradering av kjøkken i 2025 og 2019, etablering av solskjerming i 2020, etablering av elbillader i 2023 og oppgradering av bad i kjeller i 2012. Ukjent historikk/ omfang på resterende.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
<p>Det foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for:</p> <p>"Feilsøking, demont/remont punkter på kjøkken og gang. Utskifting spotter på kjøkken, nye spotter i gang." datert 19.09.2019.</p> <p>"Inst. bad. Mont. downlights, stikk, vifte, speilbelysning. Ny kurs 16 Amp." datert 17.09.2012.</p> <p>"Installasjon i carport, ny kurs for denne (nr. 17), kabling lagt av kunde, utstyr montert av oss. Montert brytere og stikk i bod, armaturer, lys på stolper i oppkjørsel og lyskaster på carport. Montert astrour og bryter i vindfang på kurs 3." datert 19.09.2013.</p> <p>"Innstallasjonen er beskrevet i vår opptellingsliste. Det er benyttet standardverdier på sikringer/kabler", uten dato.</p> <p>"Installasjon av nytt elektrisk anlegg i sokkel (kjøkken/stue). Nye kurser for stikk, lys og hvitevarer. Komfyrkurs med komfyrvakt installert. Jordfeilautomater montert. Utført iht. FEL og NEK 400. Dokumentasjon og risikovurdering overlevert kunde." fra 2025, uten signatur.</p>	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<p>Oppsummering av elektrisk</p> <p>Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.</p> <p>På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.</p>	

6.18 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<p>Oppsummering av vannbåren varme TG-1</p> <p>Oppvarming skjer ved vannbåren varmfordeling gjennom gulvvarme tilknyttet varmepumpe. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet.</p>	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en jord/ bergvarmepumpe tilkoblet vannbårent varmesystem.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Selger opplyser at siste service ble utført i 2025.
<p>Totalvurdering av varmesentral TG-2</p> <p>Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG-2 er satt pga. alder på varmepumpa.</p>	
<p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>Periodisk service iht. produsentens anvisninger for å ivareta tiltenkt funksjon og ytelse må påregnes.</p>	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	2002
Størrelse	198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting som følge av oppnådd alder/ over 20 år, er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon i 1. og 2. etg. Naturlig ventilering i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca. 15-20 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Enkelte rom i kjeller har kun lufteventil i yttervegg og disprom benyttet som soverom har kun ventilering via åpningsvindu. Dette medfører redusert luftutskifting. TG-2 er satt pga. alder på ventilasjonsaggregatet og kun ventilering via lufteventil i yttervegg og åpningsvindu i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere tilluft/ avtrekk i alle rom.	

6.22 Våtrom: Bad 2. etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke tilfredsstillende fallforhold/ vannsikkekhet på rommet. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv og stedvis motfall ved sluk under badekar, med risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Det ble registrert stedvis hullyd (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis og stedvis sprekker i enkelte silikonfuger. TG-3 er satt pga. flatt gulv/ risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Bedring av vannsikkerheten ved dør bør utbedres som et strakstiltak for å unngå risiko for at lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for tiltak/ bedring av vannsikkerhet ved dør, i påvente av en oppgradering i tiden som kommer.	
Kostnadsestimat overflater	Under 20 000
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er etablert 2 stk plastsluk, i hhv. dusj og under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Overgangen mellom klemring og membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Forventet brukstid har snart passert, noe som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det bemerkes at vindu er plassert i våtsone, men er ikke utsatt for vannsprut pga. dusjkabinett. TG-2 er satt pga. alder/ usikker restlevetid og vindusplassering i våtsone.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann pga. alder og vindusplassering, som bør planlegges og påregnes i tiden som kommer. Ved en oppgradering bør vindusplassering eller dusj flyttes da vindu i våtsone generelt ikke er en optimal løsning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, dusjkabinett, badekar og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG-2 er satt pga. manglende drengåpning fra innebygd sistene.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sistene må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsone, fra soverom. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet. Det gjøres oppmerksom på at vannsøl på overflater har vært begrenset da det har vært benyttet dusjkabinett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad kjeller



Eksempelbilde av glippe og svelling/ fuktskade i våtromsplater i dusjsone.



Eksempelbilde av glippe/ sprekk i skjøt til gulvbelegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2012 iht. fremvist dokumentasjon/ faktura.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall ved sluk, gulvet forøvrig er tilnærmet flatt. Det er etablert en oppkant av tettesjiktet ved dører, slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes glipper i enkelte skjøter til våtromsplater, noe som gir økt risiko for fuktinntregning i platene. Det bemerkes svellinger/ fuktskade i våtromsplater i dusjsone. Ved fuktøk i dette området ble det registrert forhøyede fuktindikasjon, noe som verifiserer dette. Deler av bunnlist utenfor dusj, men som likevel defineres som våtsone mangler slikonfuge. Videre ble det registrert åpninger/ ufullstendig bunnlist i ytterhjørner, stedvis åpninger/ sprekker i etablerte slikonfuger. Enkelte aluminiumslist i innerhjørner er løse/ ikke tilstrekkelig festet. Dette avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene. Det er sprekk i sveiset skjøt til gulvbelegg i dusj. TG-3 er satt pga. svellinger/ fuktskade i enkelte våtromsplater i dusjsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
Utskifting av deler med skader må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder kun for lokal utbedring av deler med svellinger/ skader. Det anbefales likevel i den forbindelse å utbedre øvrige plater i våtsone med glipper, for å unngå nye skader. Etablering av fugemasse der dette mangler, anbefales. Utbedring av sveis/ skjøt i gulvbelegg må påregnes.	



Eksempelbilde av misfarging og åpninger/sprekker i fugemasse i bunnlist til våtromsplater.

Kostnadsestimat overflater 20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, om det er plass, for å begrense overflater belastningen med fritt vann, pga. alder.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjnise, servant i servantskap og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Tilstøtende vegg til dusjsonen er åpen, men pga. redusert adkomst var det ikke mulig å foreta fuktmåling i dette området, men det ble ikke registrert synlige avvik i dette området. Det ble foretatt fuktmåling i trevegg på tilstøtende vegg ved servant uten å registrere avvik ved kontrollpunktet. Tilstandsgraden er basert på registrerte forhold ved nevnte kontrollpunkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist pristilbud fra utførende entreprenør, datert 08.06.2012. Denne kan fremlegges av selger.	

6.24 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Selger opplyser at det ble etablert laminat på eksisterende flisgulv fra opprinnelig byggeår, i 2021. Vaskerommet har laminat på gulv, panelplater på vegger. Av utstyr er det etablert plastsluk, opplegg for vaskemaskin, skyllekum, veggmontert toalett og mekanisk avtrekk. Da opprinnelig gulv er tildekt med laminat er tilstand på opprinnelig gulv ukjent. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold/ vannsikkerhet. Ved enkel nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv, med risiko for at lekkasjevann kan renne ut gjennom døråpning. Videre er det ikke etablert tettesjikt langs nedre del av vegger, med risiko for fuktinntregning i bakenforliggende konstruksjon ved lekkasje. Selger har etter befaringsdagen etablert automatisk vannstoppeventil/ lekkasjesikring som et forebyggende tiltak, dokumentert på mail. Over halvparten av forventet brukstid har passert på sluk og gulv under laminat. Det er ikke synlig dreneringsåpning fra innebygd sistene til toalettet. Hulltaking ble vurdert som unødvendig da rommet ikke har tettesjikt i definerte våtsoner eller utsettes regelmessig for bruksvann. Det ble foretatt fuktmåling i panelplate uten å registrere symptom på avvik ved kontrollpunktet. TG-3 er satt pga. manglende fall til sluk/ ikke tilfredsstillende vannsikkerhet eller tettesjikt i definerte våtsoner.

Anbefalte tiltak

Rommet må oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Kostnadsestimat 200 000 - 500 000

6.25 Støttemurer

Beskrivelse

Det er etablert flere støttemurer omkring boligen. Støttemurer oppført med betongstein, naturstein og støpt betong.

Oppsummering

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert på synlige/tilgjengelige deler.

6.26 Carport

Beskrivelse

Det er etablert en carport med bod i bakkant i én etasje + loft. Opprinnelig byggemeldt som garasje. Bygningen har støpt gulv, vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et halvvalmet tak, tekket med takstein. Bygningen er ikke videre vurdert av undertegnede.

6.27 Frittstående bod

Beskrivelse

Det er etablert en frittstående bod ved inngang. Bygningen er oppført i tre, utvendig malt. Taket er er tekket med pappshingel. Bygningen bærer generelt preg av slitasje, det ble registrert blant annet råte/ fuktskader i tak og stedvis fuktmerker innvendig. Tiltak/ utskiftinger må påregnes. Bygningen er ikke videre vurdert av undertegnede.

6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Toalettrom
- Oljetank

Korsen 1
1. Etasje

Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal. Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Korsen 1

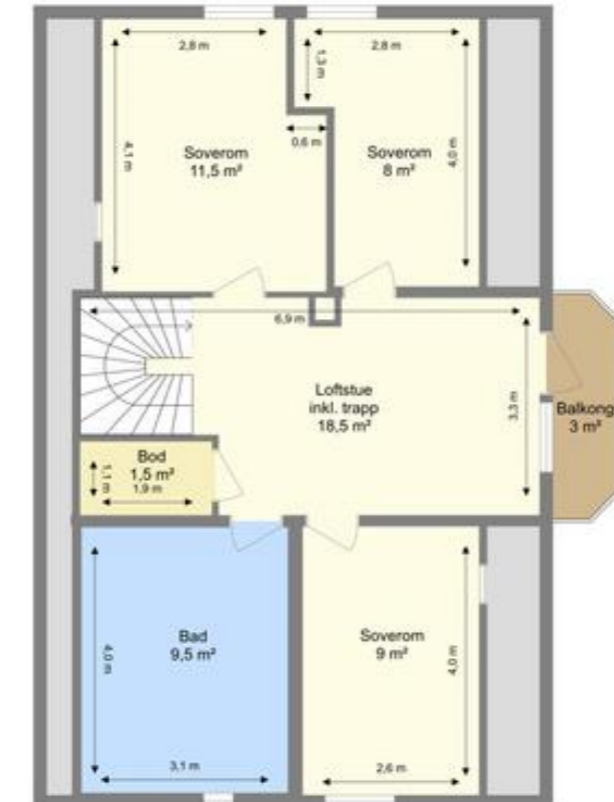
Kjeller



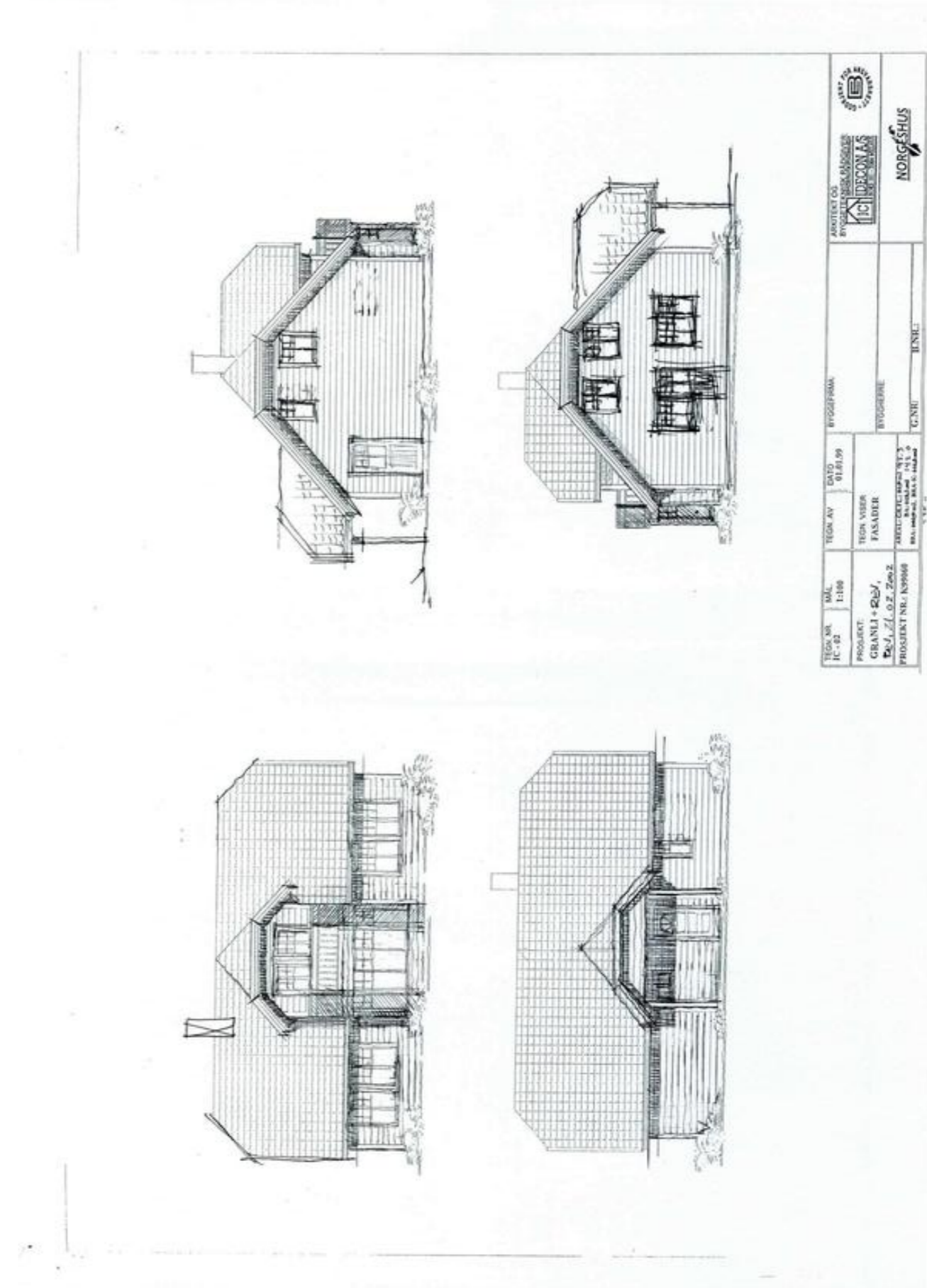
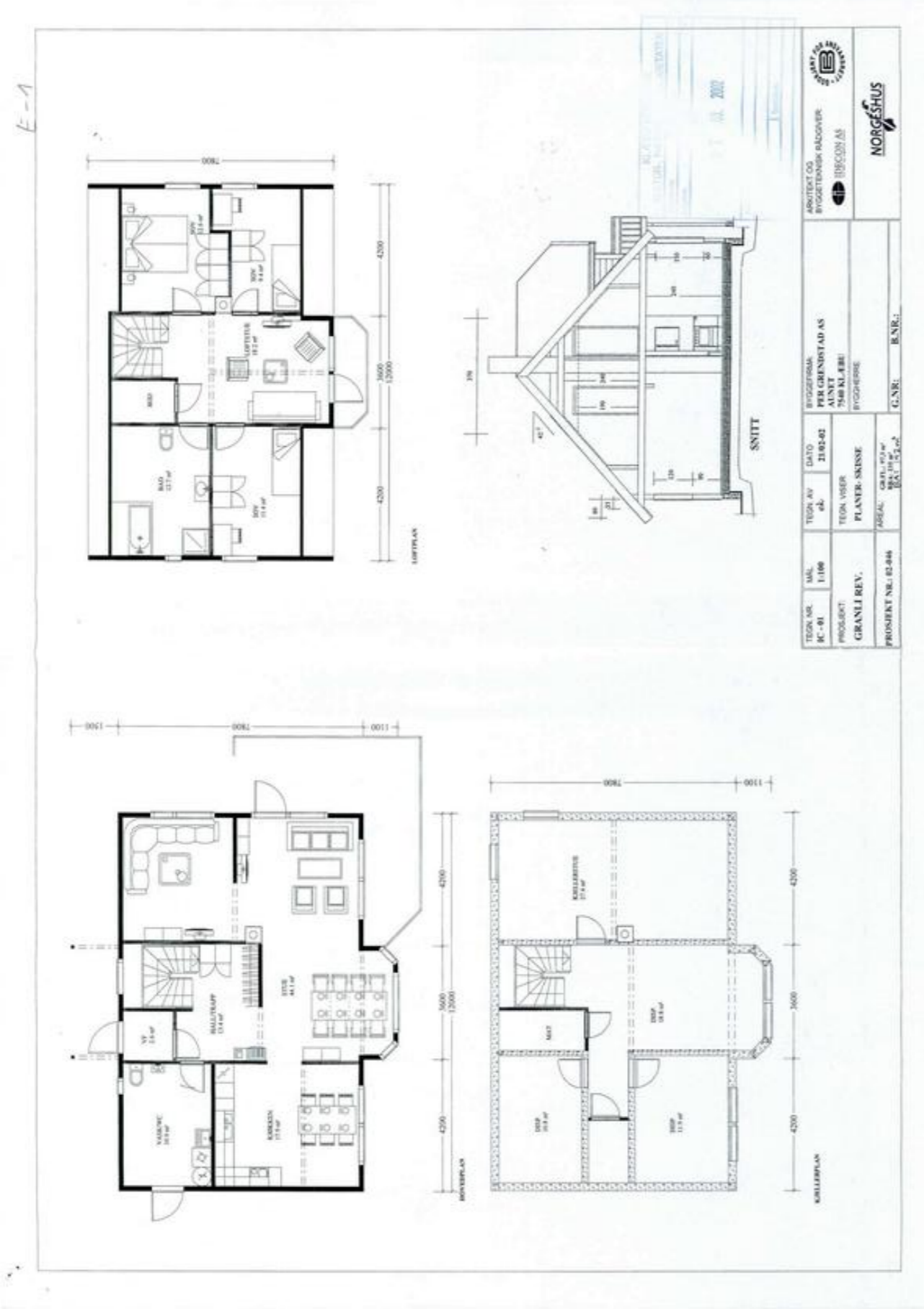
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

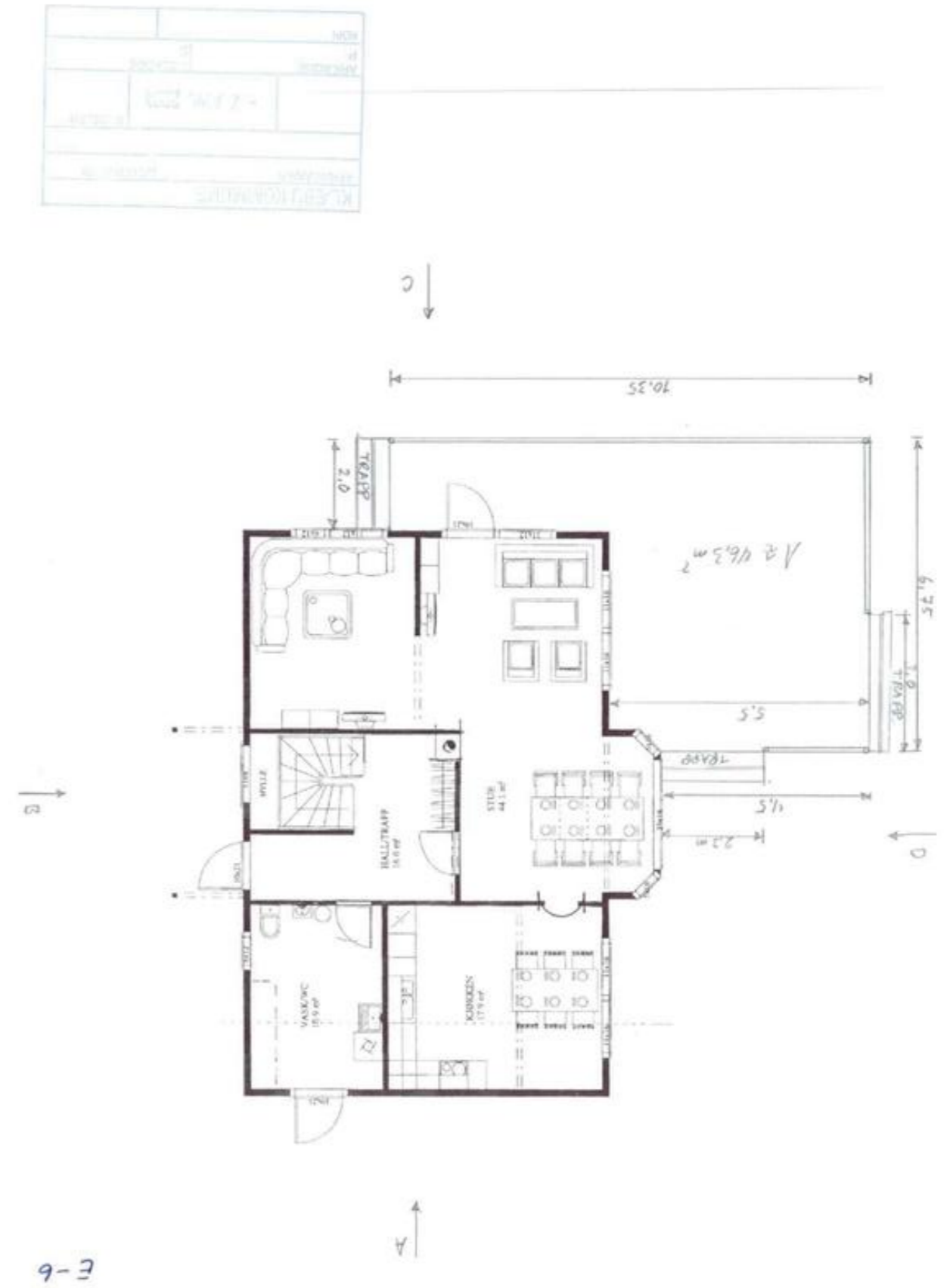
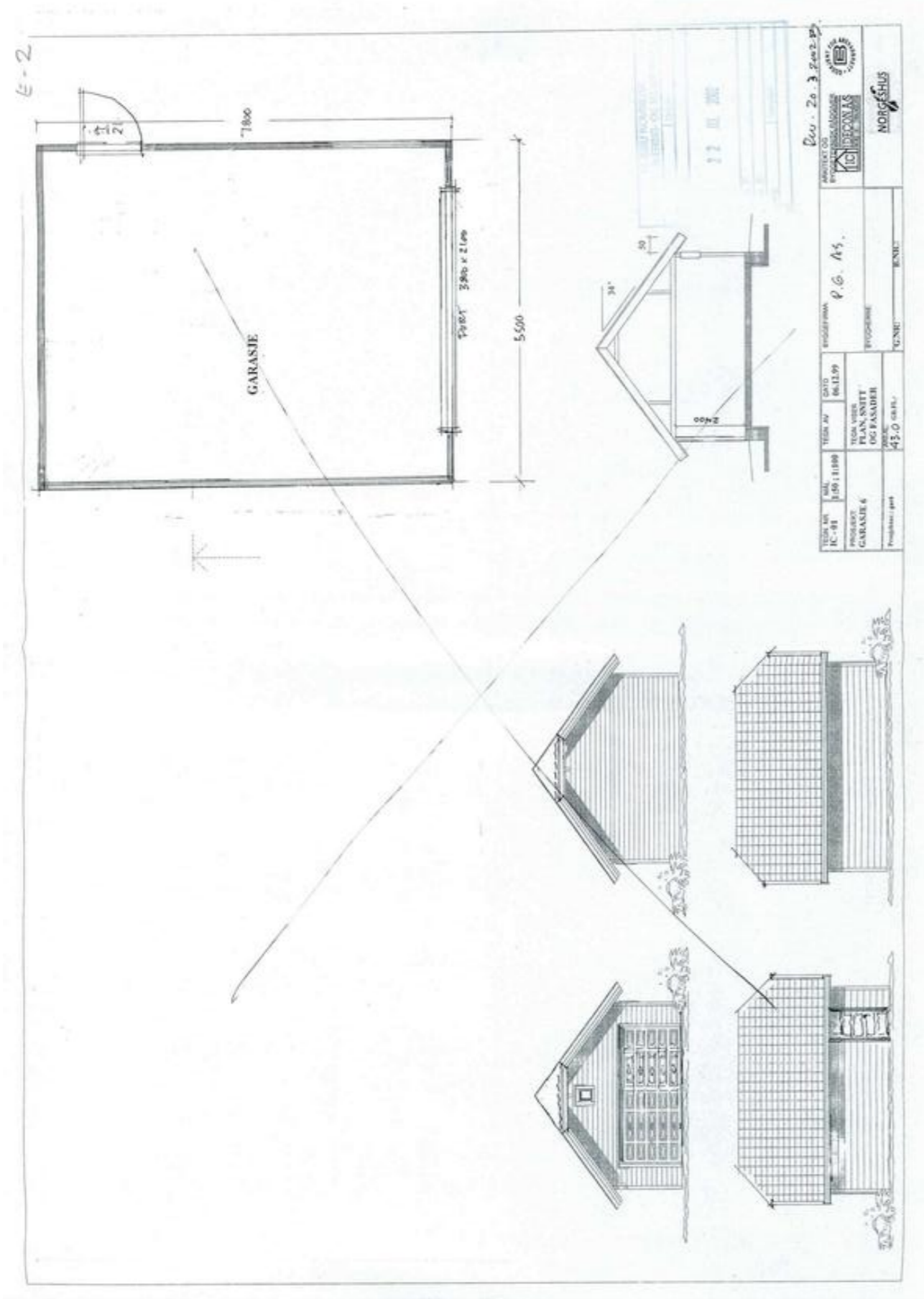
Korsen 1

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.







TRONDHEIM KOMMUNE

Tråanten tjielte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-26/81346-3

Truls Næss

Korsen 1
7540 KLÆBU

Vår saksbehandler
Reza Raviz

Saksnummer
BYGG-26/81346
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Truls Næss

Dato
20.05.2026

Korsen 1, godkjent bruksendring av kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 520/225/0/0
Bygningsnummer: 15403969
Tiltakshaver: Truls Næss

VEDTAK

Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Reza Raviz
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-26/81346

Dato
20.05.2026

Side 2

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 08.05.2026.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden. Søknaden gjelder varig og tidsbestemt bruksendring fra tilleggssdel til hoveddel innenfor en bruksenhet - utenfor hensynsone.

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025. Eiendommen er vist som Byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan K1998003, Torvmarka boligfelt, datert 17.09.1998. Eiendommen er regulert til Boliger.

Tiltaket er i samsvar med formålet i både kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motbatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Søker har vurdert at nabovarsel for tiltaket ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unntatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet

Søker beskriver tiltaket på denne måten:

Kjelleretasje er godkjent som tilleggssdel foruten kjellerstue. Opprinnelig «mote» og deler av disp-rom ønskes bruksendret til bad på 6,5m², opprinnelig disp-rom ønskes bruksendret til soverom på 11,5m², gang på 6,5m² og trapperom på 5m², opprinnelig disp-rom ønskes bruksendret til entré/kjøkken på 11m², slik at ny planløsning/rombenevnelser og bruk blir iht. tegning merket med E1. Totalt areal som søkes bruksendret er på ca. 41m². På rom som ønskes bruksendret til soverom er det etablert 2 vinduer på 110x70cm med et samlet glassareal på 0,84m². På rom som ønskes bruksendret til entré/kjøkken er det etablert ett vindu på 110x70cm. Nevnte vinduer har en lysåpning ved åpning på 97x55, noe som samlet tilsvarer samme glassareal som minstekravet til et godkjent rammingsvindu, slik at lyskravet blir innfridd.

Rømning fra etasjen er tilfredsstillende da det er utgang til utvendig trapp, intern trapp opp til 1. etg og fra ett vindu på kjellerstue. Det er etablert en utvendig trappeneidgang inn til rom som ønsket bruksendret til entré/kjøkken, og det ene opprinnelige vinduet er skjåret ut i dør. Dette ble

Dokumentnr.: BYGG-26/81346-3

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-26/81346

Dato
20.05.2026

Side 3

utført av fagfolk i 2025 og har ikke medført endringer i bærende konstruksjoner. Tiltaket ble vurdert til å ikke utløse ansvarsrett, men det ønskes likevel å medta etableringen av utvendig trapp i denne søknaden for formell registrering i byggesak. Vinduer på omkleddingsrom er under terrassen. Vinduer og dør er inntegnet på E1. Tiltaket endrer ikke fasadene vesentlig etter siste godkjenning og nabovarsling er derfor vurdert til ikke å være nødvendig.



Ny plan løsning

Dagens planløsning

Vurdering/konklusjon

Tiltaket må ikke medføre inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Det forutsettes at alle relevante krav i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17) er ivarettat. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret for dette ligger hos tiltakshaver.

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-8-1 Mindre tiltak på bebygd eiendom - bruksendring - areal inntil 50 m²

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan-

Dokumentnr.: BYGG-26/81346-3

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saknummer
BYGG-26/81346

Dato
20.05.2026

og bygningsloven og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

ltdsted

Dersom det skal installeres nytt ltdsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av veg Eier/grunneier. For kommunal veg, så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via Gravemeldings-tjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/gr.avning

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endrings-søknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

Ferdiggattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Saker som omhandler søknadspåklig riving skal også avsluttes med ferdiggattest.

Du kan søke om ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse via en digital byggesøknadsløsning eller ved hjelp av vår digitale skjema: [Byggesak - søknad om ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse](#).

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Dokumentnr.: BYGG-26/81346-3

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saknummer
BYGG-26/81346

Dato
20.05.2026

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Tinglysing av matrikkelbrev

Så snart en oppretting av ny matrikkelenhets, matrikelomforming, sammenslåing, endring av feste grunn eller eierskapsforhold eller arealoverføring er ført i matrikkelen, skal kommunen sende melding om dette til tinglysing. Kommunen skal likevel ikke sende melding til tinglysing før eventuelle klager over vedtak etter plan- og bygningsloven er avgjort, jf. matrikellova § 24 første ledd.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Så snart du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning


Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tillegg ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dokumentnr.: BYGG-26/81346-3

 Trondheim		Matrikkelkart			
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
5001 - Trondheim	520	225	0	0	

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpeinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenyaktighet.

03.04.2026 14:15:20

Side 1 av 4



03.04.2026 14:15:22

Side 2 av 4



Areal og koordinater

Areal: 720,80 Arealmerknad:
 Representasjonssystem: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7019754,35 Øst: 573028,86

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsett i/ Grensepunkttype/		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
1	7019751,38	573026,90	Ikke spesifisert 14,36	Geometrisk hjelpelinje Ikke hjelpelinje	14	55,98
2	7019763,70	573019,60	Ikke spesifisert 29,84	Geometrisk hjelpelinje Ikke hjelpelinje	14	
3	7019777,11	573046,26	Ikke spesifisert 6,81	Ukjent Ikke hjelpelinje	14	
4	7019771,01	573049,29	Ikke spesifisert 6,30	Ukjent Ikke hjelpelinje	14	
5	7019765,37	573052,09	Ikke spesifisert 12,88	Ukjent Ikke hjelpelinje	14	
6	7019753,83	573057,81	Ikke spesifisert 13,95	Ukjent Ikke hjelpelinje	14	
7	7019747,64	573045,31	Ikke spesifisert 17,40	Geometrisk hjelpelinje Ikke hjelpelinje	14	14,00
8	7019748,80	573029,04	Ikke spesifisert 3,35	Geometrisk hjelpelinje Ikke hjelpelinje	14	





Klæbu kommune

Per Grendstad AS

7540 KLÆBU

Vår ref. 03/00712-004-GNR 20 225 Saksbehandler/enhet SSO/BKON Deres ref. Dato 17.07.2003

FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 26.03.02.

Gjelder: Enebolig og garasje.
Byggested: Korsen 1
Tiltakshaver: Sturla Ingebrigtsen og Lisbeth Endresen

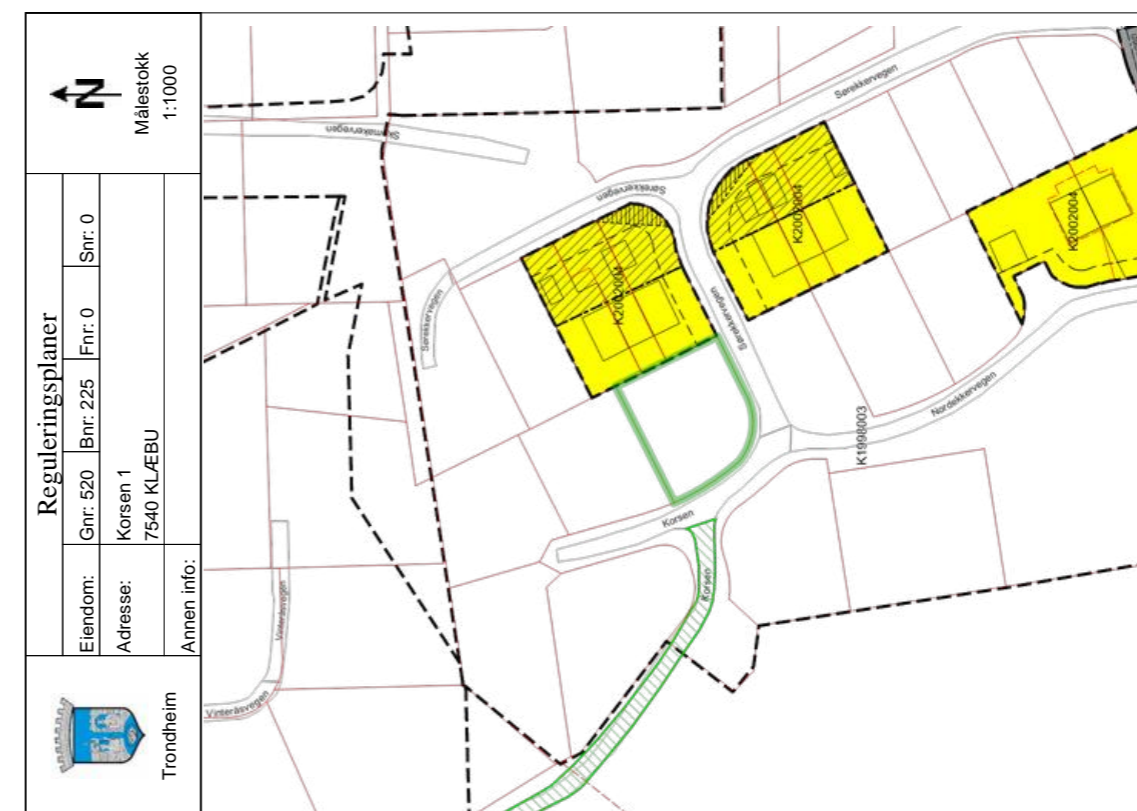
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det gis i henhold til plan- og bygningslovens § 99 ferdigattest for ovennevnte arbeider.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Knut Brauteset
Knut Brauteset
enhetsleder

Kopi: Sturla Ingebrigtsen og Lisbeth Endresen, Korsen 1, 7540 Klæbu

Postadresse: Postboks 200, 7541 Klæbu Besøksadresse: Vikingveien 8 Telefon: 72 83 35 00 Telefax: 72 83 35 01 E-mail: postmottak@klabu.kommune.no



03.04.2026 14:15:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring	
	RpOmråde forslag
	Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Kommunalveg gatenavn
	RpFormålGrense
	Regulert tomtgrense
	Regulert senterlinje
	Heyspenningsanlegg
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Privatveg gatenavn
	RpFareGrense
	Byggegrense
	Regulert kant kjørebane
	Bolig
	Veg
	Skogsbilveg gatenavn
	RpGrense
	Planlagt bebyggelse
	Frisiktsone ved veg
	Kjøreveg

03.04.2026 14:15:54 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tegnforklaring

	Veg		Skogsbliveg gatnavn		RpOmråde forslag
	Kommunalveg gatnavn		Privatveg gatnavn		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

PlanOversikt

<p>Trondheim</p>	Eiendom:	Gnr: 520	Bnr: 225	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Korsen 1				Målestokk 1:1000
	Arten info:	7540 KLEBU				



03.04.2026 14:15:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



03.04.2026 14:15:31 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR TORVMARKA BOLIGFELT.

Eiendom gnr. 20/2,3 i Klæbu kommune.
 Plan dato: 14.05.97. Dato for siste revisjon av planen: 17.06.08
 Reguleringsendring: 22.06.02
 Dato for kommunestyrets vedtak: 17.09.1998

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres for følgende formål:

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| BYGGEOMRÅDER | Boliger og offentlig bebyggelse |
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER | Offentlig veg og fortau, kommunal. |
| OFFENTLIGE FRILSOMRÅDER | Frilandsområder og lekkeskoleområder |
| FAREOMRÅDER | Høydepningsanlegg |
| SPECIALOMRÅDER | Friskisone ved veg |

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 Boliger**
- Område B 1, B 2, B 3 og B 6 skal bygges ut med frittsideboliger.
 - Område B 4, B 5, B 7 og B 8 kan nyttes som tilleggsareal for tilgrensende boligtomter.
 - Område B 9 og B10 skal bygges ut med tremannsboliger og område B11 skal bygges ut med tomannsbolig.

- 1.1.1 Bebyggelses karakter**
- Bebyggelsen kan oppføres med etasjetall som angitt på plankartet samt i tillegg innreder loft og kjellerlokale (S). På tomt nr. 6 og tomtene nr. 11 til 14 kan det ikke oppføres hus med sokkeløstasje.
 - Anbefalt husstype er påført reguleringsplanen.
 - Takvinkel skal være mellom 22 og 45 grader.

- 1.1.2 Utsyning tomt**
- Tillatt bebyggt areal (BYA) (inkludert garasje) må ikke overstige 25 % av tomtarealet.
 - For tomt Sørskjervegen 10 b gjelder BYA max 40%.

- 1.1.3 Bebyggelses høyde**
- Anbefalt cirka kotehøyde for gulv i 1. etasje er påført planen. Endelig kotehøyde fastsettes ved behandling av byggesøknad.
 - Mannshøyden kan være maksimalt 8,5 meter over topp grunnmur.
 - Gerdshøyde kan være maksimalt 4,5 meter over topp grunnmur med unntak av tomt nr. 6 og tomtene 11 til 14 hvor gerdshøyden kan være maksimalt 5,5 meter.

- 1.1.4 Bedyggelses plassering.
- Bedyggelsen skal i hovedtrekk plasseres som vist på plankartet, innenfor de angitte byggegrenser for den enkelte tomt. Bolighus på 9 tomt i felt B 1 og 3 tomt i felt B 2 kan oppføres inntil 2 meter fra nabogrense som vist på plankart. Dette gjelder:
 - tomt 1 mot tomt 2.
 - tomt 2 mot tomt 3.
 - tomt 3 mot tomt 4.
 - tomt 4 mot tomt 5.
 - tomt 7 mot Lok 1.
 - tomt 8 mot tomt 7.
 - tomt 9 mot tomt 8.
 - tomt 10 mot tomt 9.
 - tomt 12 mot tomt 13.
 - tomt 13 mot tomt 14.
 - Bolighus som ligger nærmere nabogrense enn 4 meter må ivareta kravene til branbegrensende konstruksjoner i h. t. P-lin- og bygningeloven. Endelig plassering av bygninger fastsettes ved behandling av byggesøknad.
 - Fritstående garasjer og boder kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.
 - Fritstående garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset den øvrige bebyggelsen i området når materialegde, form og farge. Hver tomt skal i tillegg til garasjeplate ha en biloppstillingsplass for hver boenhet.
 - Plassering av garasjer, boder og biloppstillingsplasser skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknad for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
- 1.1.5 Det skal ikke nyttes ledende materialer i tak, piper og gjerder. Hvis det i andre vesentlige konstruksjoner benyttes ledende materialer, må disse jordes.
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.
- Trafikkområder skal inneholde anlegg for kjørende og gående som vist på plankartet.
4. OFFENTLIGE FROMRÅDER.
- Fricområdet skal som vist på plankartet inneholde opparbeidede lekareal og uberørte fricområder.
 - Lekareal og 2 skal opparbeides samtidig med bygging av boligene.
 - Uberørte fricområder skal beholdes som naturområde der vegetasjon bevares i den grad det er naturlig. Fyllings- og skjæringskantninger tildekkes med majord og tilsk.
5. FAREOMRÅDER.
- Fareområde er sikkerhetsone under hyspenlinje.

6. SPESIALOMRÅDER.

- Fritskotter ved avkjørsel Torvmarkvegen samt ved kryss mellom Veg 1 og Veg 2, ved kryss mellom Veg 2 og Veg 3, ved kryss mellom Veg 2 og Veg 4, ved kryss mellom Veg 2 og Veg 5 og ved kryss mellom Veg 4 og gangveg GV 1.

9. FELLESBESTEMMELSER.

- 9.1
- **Utforming, fargevalg, m. m.**
Klæbu kommune skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme rekke eller gruppe får en harmonisk utforming m. h. t. takvinkler, material- og fargebruk.
 - **Inngjerding av tomte** må meldes til kommunen som skal godkjenne gjerdingens høyde og konstruksjon. Byggemateriale for gjerder skal være tre.
 - **Fugen** tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjeserende for den offentlige ferdsel.

- 10.
- Når særlige grunner foredigger, kan Klæbu kommune etter søknad gi mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningeloven og Klæbu kommunes vedtekter.

- 11.
- Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er endelig vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Klæbu august 2002.

1. Partene i avtalen

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha full økonomisk forpliktelse over for utleier (solidaransvar).

Utleier(e) *Truls Ness*
 Navn:
 Adresse: *Korsen 1*
 Postnr./sted: *7540 Klæbu*

Utleiers evt. fullmektig eller utleier nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn:
 Adresse:
 Postnr./sted:
 E-post:
 Tlf.nr.:
 Fødselsdato/org.nr.:

Leier(e)

! Er dere flere enn to leiere, bruk eget ark. Alle må skrive under for å ha full økonomisk forpliktelse over for utleier (solidaransvar).

Navn: *Begjærin Skarsas*
 Adresse: *Korsen 1*
 Postnr./sted: *7540*

Leiers evt. fullmektig eller leietaker nummer to (stryk det som ikke passer)

Navn: *Olav Jørgen Skarsas*
 Adresse: *Korsen 1*
 Postnr./sted: *7540*

Forbrukerådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024.

Inntaler:

2



Husleiekontrakt

Denne leiekontrakten regulerer, sammen med husleiloven, leierens og utleiers rettigheter og plikter i leieforholdet. Ved leie av husrom, skal det skrives kontrakt.

Dere kan fylle ut kontrakten digitalt eller på utskrift. Kontrakten skrives ut i minst to eksemplarer og undertegnes av utleier(e) og leietaker(e).

Det kan ikke avtales noe som er mindre gunstig for leietakeren enn det som følger av husleiloven.

Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID, i [Postens Løsning for e-signering](#).

Les mer om leie av bolig på www.forbrukerradet.no/forside/bolig/husleie



Forbrukerådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024.

4. Avtalt husleie

Strøm og oppvarming

A: Inkludert i leien

B: Betales samtidig tillegg til leien. Det beregnes et forskudd hver måned som forfaller sammen med leien, en gang i året, og utlener dokumenterer de faktiske kostnader.

Forskudd per måned er kr:

C: Ikke inkludert i leien.

Leier har egen måler og må tegne eget abonnemang, fra dato:

TV/Internett

Kabel-TV er inkludert Internett er inkludert

5. Leieforholdets form og varighet

A: Tidaubestemt avtale

Leieforholdet løper til det blir sagt opp av én av partene, og starter (dato og klokkeslett):

Oppsigelsefristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden, og skal være på minst 1 måned(er): 15.

Etter

B: Tidaubestemt avtale

! En tidaubestemt leieavtale kan etter husleieloven ikke være kortere enn 3 år. Hvis avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsboli, og utlener bor i samme hus (jf. punkt 3B) kan minstefristen være 1 år. Lovens regler om minstefrist gjelder ikke for kontrakter som gjelder utleie av bolig som utlener selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut ved midlertidig fravær på inntil 6 år (jf. punkt 3D).

Leieforholdets starttid (dato og klokkeslett): 1 mai 2025

Leieforholdets oppsigelsefrist (dato og klokkeslett): -

Krys for hvis partene har avtalt en gjensidig oppsigelsesrett. Fristen regnes fra den første dagen i den påfølgende måneden 3 og er på (antall måneder):

Forbruker rådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Innløser: TN

35

2. Eiendommen

Adresse: Korsen 1

St. nr.: 520 Br. nr.: 225 Seksjon nr.:

Kommune: Trondheim Leieobjektets nr.:

3. Leieavtalen gjelder

A: Hus eller leilighet

B: Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsboli der utlener bor i samme hus

C: Ett beboerrom der leieren etter avtalen har adgang til en annen bolig

! Leier har færre rettigheter enn vanlig, bl.a. innskrenket oppsigelsesvern. Se husleieloven § 5-5 tredje ledd, § 6 annet ledd, første pktm., § 7 fjerde ledd, § 8-9 tredje ledd.

D: Bolig som utleneren selv har brukt som egen bolig, og som blir leid ut som følge av midlertidig fravær på inntil fem år.

! Leier har færre rettigheter enn vanlig. Se husleieloven § 11-4.

E: Ligger/førret lokale

Antall rom: 4 Bad Kjøkken Antall badstuer: 1 Antall parkeringsplasser:

Husrommet leies ut:

Hele rommet Uten deler Inventarliste vedlagt

Spesielle forhold - Spesifiser: Franger tilgang til teknisk rom. SMS sendes til leier i forkant.

! Strøleverforbriften krever at utlener måler risikovet i utleieboliger. Les mer på www.dma.no/risiko

Er det målt-risikovet? Nei Ja Hvis ja, når: 04.04.2025 (04.04.2025)

! Alle boliger som leies ut eller selges i Norge skal ha en egen energipåttatt. Les mer på www.energi.no/om-energi/om-energi-og-bolig. Har boligen en energipåttatt? Nei Ja Hvis ja, gi en kopi av attesten til leietaker.

4. Avtalt husleie

! Foruten strøm/oppvarming og/eller vann/avløp er det ikke tillatt å kreve betaling utover avtalt husleie.

Avtalt husleie per måned er kroner: 17 000,-

Leien betales forskuddvis hver måned innen denne datoen: 15.

Leien betales til dette kontonummeret: 4358 18 73604

Forbruker rådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Innløser: TN

3

9. Særskilt vilkår

! Når det er tatt et forbehold om at en bolig leies ut, som den er, betyr det at leier overtar mye av risikoen for at boligen kan ha skilte mangler. Hvis leier oppdager mangler etter avtaleinngåelsen er det normalt ikke et kontraktbrudd med mindre utlener har gitt feil eller manglende opplysninger eller dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det leier med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra tilsetningens størrelse og andre forhold.

Boligen leies ut "som den er"

Annet - Spesifiser:

10. Antall eksemplarer/vedlegg

Antall eksemplarer: 2 Antall vedlegg: 1

11. Underskrifter

! Ved digital utfylling kan dere også signere med Bank-ID. [Brukerens.levn.no/forbruker](http://brukerens.levn.no/forbruker)

Forbrukerrådets opplysnings- og tilsynsvesen (Forbrukertilsynet) har godkjent denne løsningen.

Sted: Korsen Dato: 15.04.25

Utlener (fullmektig) underskriver: Regina Skarsas

Leiers underskrift (hvis flere):

Utleners underskrift (hvis flere):

Forbruker rådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Innløser: TN

6

5. Leieforholdets form og varighet forts.

B: Tidaubestemt avtale - Hvis kortere oppsigelsesfrist

! Kortere levetid enn lovens minimum 3 og 1 år kan avtales. Begrunnelsen må være skriftlig for å gjelde:

A: Ved leieperiodens opphør skal husrommet brukes som bolig av utlener selv, eller andre som tilhører utleners husstand.

B: Utlener har annen saklig grunn for tidsavgrensningen. Spesifiser:

6. Depositum/garanti

! Utlener dekker omkostninger til opprettelse av særskilt depositumskonto i leietakers navn. Depositum/garanti kan maks være på 6 måneders leie. Ingen partier skal kunne ta ut penger fra kontoen på egenhånd.

? Depositum/garanti er sikret for utlener. Skader på rom/inventar, manglende rengjøring ved utflytting og andre krav forbeholdes med avtalen.

A: Depositum

Depositum på kr: 33 000

Depositumkonto (kontoenummer):

Etter

B: Garanti

Garanti (klientnr på Vedlegg) utstedt av:

7. Ordensregler

! Leieren må behandle husrommet med normal omsorg og samsvare med avtalen. Leier må følge rimelige påbud og ordensregler fra utlener. Utlener skal informere om ordensregler i boerettssag/samele.

Er øyeblikk tillatt? Nei Ja Hvis ja, hvilke styk? Hund, 25 katt

Er røyking innelast? Nei Ja

Andre forhold - Spesifiser:

8. Uthæstelse og særlig tvangsgrunnlag

! Leieren godtar at uthæstelse (tvangsfravikelse) kan kreves hvis leien ikke blir betalt innen 14 dager etter at skriftlig varsel i henhold til tvangsloven § 4-38 er sendt. Varslet kan sendes tidligst på forfallsdagen. (jf. tvangsloven § 13-2, 3. ledd o. Det skal i varselet framgå at utbetaling vil bli krevet dersom kravet ikke oppfylt, og at utkastning kan innebære dersom leien blir betalt med renter og kostnader for uthæstelse blir gjennomført. Leieren godtar at uthæstelse kan kreves når leietiden er lagt ut. (jf. tvangsloven § 13-2, 3. ledd). Tvangsfravikelse etter tvangsloven § 13-2, 3. ledd c kan sendes direkte til namsmannen for effektivitet.

Forbruker rådets husleiekontrakt, oppdatert 05.07.2024

Innløser: TN

5

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

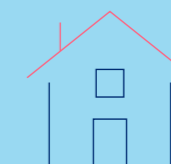
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Korsen 1, 7540 KLÆBU. Gnr. 520, bnr. 225, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260163
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no